



ДОГОВОР №  
на оказание услуг по продаже объекта недвижимости

г. Братск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

Гр.РФ, \_\_\_\_\_

Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г., место регистрации: Российская Федерация, Иркутской область, \_\_\_\_\_

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны, и Агентство недвижимости «Давыдова» в лице И.П. Давыдовой Юлии Михайловны, действующей на основании свидетельства №314385028000130 от 07 октября 2014 года, на осуществление риэлтерской деятельности, выданного ИФНС по Центральному округу г. Братск, именуемое в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ, ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН.**

- 1.1 Сделка-гражданско-правовой договор по отчуждению/приобретению объекта недвижимости, определяемый участниками сделки.
- 1.2 Участники сделки- собственник и приобретатель объекта недвижимости.
- 1.3 При подписании договора ЗАКАЗЧИКУ разъяснено следующее:
  - 1.3.1 Моментом возникновения права собственности у приобретателя при отчуждении объекта является момент государственной регистрации перехода права собственности.
  - 1.3.2 Цена объекта недвижимости в договоре по отчуждению/приобретению указывается по согласованию между участниками сделки.
  - 1.3.3 Правовые последствия отчуждения недвижимости в части самостоятельной уплаты связанных с этим налогом.
  - 1.3.4 Право приобретателя недвижимости на изменение волеизъявления в период подготовки к совершению сделки, вследствие чего становится невозможным возложение ответственности на ИСПОЛНИТЕЛЯ за неисполнение договора (если причиной тому явились действия/бездействие или решения третьих лиц, с которыми ЗАКАЗЧИК и/или иное указанное им лицо должны совершить сделку).
  - 1.3.5 Риэлтерская деятельность-это организационно-посредническая деятельность при совершении гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом их участниками.
- 1.4 ЗАКАЗЧИК гарантирует ИСПОЛНИТЕЛЮ, что:
  - 1.4.1 Отсутствуют обстоятельства, препятствующие заключению Договора с ИСПОЛНИТЕЛЕМ и совершению сделки по отчуждению объекта недвижимости.
  - 1.4.2 Отчуждаемый объект недвижимости не заложен, не обременен правами третьих лиц, арендой, возмездным и безвозмездным пользованием и др; в споре и под арестом/запретом не состоит, право распоряжения им не ограничено.
  - 1.4.3 Из числа собственников и пользователей отчуждаемого объекта недвижимости никто не лишен дееспособности, не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в ПНД, в НД.
- 1.5 ЗАКАЗЧИК уведомлен, что ИСПОЛНИТЕЛЬ может осуществлять представительские функции от имени собственника Объекта.
- 1.6 ЗАКАЗЧИК подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию, обеспечивающую возможность правильного выбора объема услуг по Договору; об ИСПОЛНИТЕЛЕ (в частности, о его наименовании, адресе и режиме работы); о содержании заключаемого договора (о полном объеме взаимных прав и обязанностей, специфике оказываемых ИСПОЛНИТЕЛЕМ услуг), о процедуре оформления предстоящей сделки.

ЗАКАЗЧИК \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М./\_\_\_\_\_/

1.7 Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность условий Договора и предстоящей сделки.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1 Предметом настоящего Договора является оказание ИСПОЛНИТЕЛЕМ ЗАКАЗЧИКУ услуг, направленных на поиск приобретателя объекта недвижимости в виде: \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г.

Братск, \_\_\_\_\_

(далее-Объект) и организацию оформления сделки по отчуждению Объекта.

Цена Объекта \_\_\_\_\_

При продаже возможен/не возможен торг.

Характеристика Объекта: \_\_\_\_\_

2.2 Правами на Объект обладают следующие лица:

Правом собственности \_\_\_\_\_

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1 ЗАКАЗЧИК вправе:

3.1.1 Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ информацию о ходе выполнения обязательств по Договору.

3.1.2 Запрашивать у ИСПОЛНИТЕЛЯ информацию о ходе выполнения обязательств по Договору.

3.1.3 Получать от ИСПОЛНИТЕЛЯ консультации о возможных способах отчуждения Объекта.

3.2 ЗАКАЗЧИК обязуется:

3.2.1 В момент подписания настоящего Договора достоверно сообщить данные относительно описания Объекта, а в случае уточнения и/или изменения параметров Объекта-незамедлительно сообщать об этом ИСПОЛНИТЕЛЮ.

3.2.3 После подписания настоящего Договора не производить перепланировку, реконструкцию Объекта, а также ремонтно-строительные без предварительного письменного согласия с ИСПОЛНИТЕЛЕМ.

3.2.4 Обеспечить ИСПОЛНИТЕЛЮ и потенциальным приобретателям доступ к Объекту для осуществления его просмотров.

3.2.5 Выполнить все необходимые для совершения сделки по отчуждению Объекта подготовительные действия (снятие с регистрационного учета и т.д), а также обеспечить совершение соответствующих от иных собственников Объекта.

3.2.6 При отсутствии у ИСПОЛНИТЕЛЯ полномочий на сбор необходимых для сделки документов,- передать необходимые для оформления и государственной регистрации договора по отчуждению Объекта документы в затребованном ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объект, к указанному ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объекта документы в затребованном ИСПОЛНИТЕЛЕМ объеме, включая оригиналы правоустанавливающих документов на Объект, к указанному ИСПОЛНИТЕЛЕМ сроку, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты совершения сделки.

3.2.7 Незамедлительно сообщать ИСПОЛНИТЕЛЮ о ставших известными ЗАКАЗЧИКУ обстоятельствах, затрудняющих или делающих невозможным совершение сделки, а также об утрате либо корректировке необходимых для оформления сделки документов.

ЗАКАЗЧИК \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М / \_\_\_\_\_ /

**3.2.8.** Принять на себя обязательства по получению задатка (аванса), вносимому в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения покупателем квартиры в счет причитающихся с него платежей в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.9.** До подписания договора по отчуждению Объекта оплатить все необходимые налоги и платежи (коммунальные, электроэнергия, газ, водопровод, охрана, телефон, вывоз мусора, разовый взнос и государственные сборы за подключение коммуникаций, связанные с Объектом. В случае невыполнения настоящих обязанностей стоимость Объекта уменьшается на сумму, необходимую для погашения долгов.

**3.2.10.** Обеспечить снятие всех собственников и пользователей с регистрационного учета, в том числе расторгнуть заключенные с пользователями или третьими лицами договоры возмездного или безвозмездного пользования/найма/аренды, в срок \_\_\_\_\_, выселиться и освободить Объект от имущества в срок \_\_\_\_\_

**3.2.11.** Явиться лично и обеспечить явку всех собственников, с необходимыми для совершения сделки документами в назначенные ИСПОЛНИТЕЛЕМ день, время, место и:

1) подписать договор по отчуждению Объекта;

2) подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности.

(в обоих указанных случаях собственники Объекта должны иметь при себе документы, удостоверяющие их личность, нотариально удостоверенное согласие супруги/а, также документы, подтверждающие брачные/родственные отношения или их отсутствие при необходимости).

**3.2.12.** Оплатить причитающееся ИСПОЛНИТЕЛЮ вознаграждение в следующем порядке:

1) если расчет между ЗАКАЗЧИКОМ и приобретателем за Объект производится перед подписанием договора отчуждения, то в момент расчета приобретателя за Объект;

2) если расчет между ЗАКАЗЧИКОМ и приобретателем Объекта производится частично из собственных и частично из заемных (по ипотеке) средств, то равными долями: после получения ЗАКАЗЧИКОМ задатка (аванса) и после государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3) в случае расчета приобретателя за Объект полностью заемными (по ипотеке) средствами, то после государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

4) в случае любого варианта расчета между приобретателем и ЗАКАЗЧИКОМ за Объект, но при получении ЗАКАЗЧИКОМ задатка за Объект - **ЗАКАЗЧИК, в день получения задатка от приобретателя, вносит ИСПОЛНИТЕЛЮ 50% от суммы вознаграждения, указанного в п. 4.1. настоящего договора, за выполненную работу.**

**3.2.13.** Передать Объект приобретателю в порядке и в сроки, установленные в договоре по отчуждению Объекта.

**3.2.14.** Не предпринимать каких-либо действий (лично или через других посредников) по предмету настоящего Договора, не проводить переговоры с потенциальными приобретателями Объекта, подобранными ИСПОЛНИТЕЛЕМ, и не заключать с ними сделок по его отчуждению без согласования/участия ИСПОЛНИТЕЛЯ.

**3.2.15.** Незамедлительно информировать ИСПОЛНИТЕЛЯ о случае отчуждения Объекта без участия ИСПОЛНИТЕЛЯ в период действия настоящего Договора, а также о заключении аналогичных договоров с другими агентствами недвижимости/посредниками во избежание недоразумений при проведении рекламной кампании и действий в отношении Объекта.

**3.2.16.** В случае необходимости передать ИСПОЛНИТЕЛЮ оригиналы правоустанавливающих документов на Объект по акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору)

**3.3.** ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

**3.3.1.** Требовать от ЗАКАЗЧИКА надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

**3.3.2.** Для исполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств привлекать третьих лиц на условиях по своему усмотрению на основании письменного соглашения с ними.

**3.4.** ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

**3.4.1.** Осуществить комплекс мероприятий, направленных на поиск приобретателя Объекта, в том числе с использованием по своему усмотрению имеющихся баз данных и средств массовой информации

ЗАКАЗЧИК \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М./ \_\_\_\_\_ /

3.4.2. Организовать показ Объекта для потенциальных приобретателей.

3.4.3. Устно информировать ЗАКАЗЧИКА по его требованию о ходе выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.4. Проверить предоставленные ЗАКАЗЧИКОМ документы на Объект на предмет соответствия их оформлению требованиям законодательства и в случае обнаружения погрешностей юридического или иного характера незамедлительно сообщить об этом ЗАКАЗЧИКУ.

3.4.5. Известить ЗАКАЗЧИКА (письменно или устно, в том числе по телефону, факсу и т.д.) о дате, времени и месте оформления сделки по отчуждению Объекта не позднее, чем за два рабочих дня до даты совершения сделки.

3.4.6. Организовать подписание договора по отчуждению Объекта и безопасный взаиморасчет между покупателем и ЗАКАЗЧИКОМ по сделке.

3.4.7. Оказать содействие в передаче документов на государственную регистрацию.

3.4.8. Обеспечить сохранность полученных от ЗАКАЗЧИКА оригиналов документов.

#### **4. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ**

4.1. Вознаграждение ИСПОЛНИТЕЛЯ по Договору составляет сумму в размере \_\_\_\_\_

4.2. Документальным подтверждением факта выполнения взаимных обязательств по Договору является Акт выполненных работ (услуг), подписываемый в течение трех рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект. В случае не подписания ЗАКАЗЧИКОМ Акта выполненных работ (услуг) услуга ИСПОЛНИТЕЛЯ считается полностью и надлежащим образом оказанной и принятой ЗАКАЗЧИКОМ по истечении одного месяца со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (например, стихийные бедствия, вооруженные конфликты и т.п.), а для ИСПОЛНИТЕЛЯ основанием освобождения от ответственности являются также события, факторы или обстоятельства, не поддающиеся контролю и находящиеся вне власти ИСПОЛНИТЕЛЯ (в частности, решения, действия или бездействие органов власти или управления, издание нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению обязательств, или т.п.)

5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе потребовать с ЗАКАЗЧИКА возмещения всех понесенных расходов и убытков, а также оплаты фактически выполненной ИСПОЛНИТЕЛЕМ работы в рамках настоящего договора по тарифам, указанным в прейскуранте, представленном для всеобщего обозрения в офисах ИСПОЛНИТЕЛЯ в случае невозможности полного исполнения Договора по обстоятельствам, зависящим от ЗАКАЗЧИКА или кого-либо из иных собственников Объекта, в том числе в случае недостоверности предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ информации и гарантий;

5.3 ИСПОЛНИТЕЛЬ несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ при наличии вины.

#### **6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. Действие настоящего Договора и предусмотренных в нем обязательств, прекращается вследствие исполнения, досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон или отказа ИСПОЛНИТЕЛЯ или ЗАКАЗЧИКА от его исполнения по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

6.2. Настоящий Договор считается неисполненным по вине ЗАКАЗЧИКА, и ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, известив об этом ЗАКАЗЧИКА, (при этом все гарантии ИСПОЛНИТЕЛЯ утрачивают силу), в случаях:

6.2.1. Уклонения или отказа ЗАКАЗЧИКА или других собственников Объекта от исполнения Договора, в том числе неявки на сделку;

ЗАКАЗЧИК \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ИСПОЛНИТЕЛЬ Давыдова Ю.М./ \_\_\_\_\_ /

- 6.2.2. Препятствования совершению сделки со стороны ЗАКАЗЧИКА или других собственников Объекта;
- 6.2.3. Предоставления ЗАКАЗЧИКОМ недостоверной информации об Объекте, в том числе в случае недостоверности гарантий Заказчика;
- 6.2.4. Нарушения ЗАКАЗЧИКОМ пункта 3.2.13. настоящего Договора.

**7.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до \_\_\_\_\_

7.1.1. Если договор по отчуждению Объекта подписан в пределах срока действия настоящего Договора, то в случае недостаточности оставшегося срока для государственной регистрации перехода права собственности Договор считается автоматически продленным на срок, необходимый для государственной регистрации.

7.2. Все пробелы в Договоре и приложениях к нему заполнены после предварительного согласования с ЗАКАЗЧИКОМ и полностью одобрены им. Любые дополнения и приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

7.4. Риэлтор, отвечающий за оказание услуг по настоящему договору, объекта недвижимости \_\_\_\_\_

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Исполнитель**

ИП Давыдова Ю.М  
ОГРНИП 314385028000130  
ИНН 382302968538,  
Адрес: Иркутская область, г. Братск, пр-т Ленина, д.3, кв. 16  
Тел. 26-23-68

**Заказчик**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_

**ЗАКАЗЧИК** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / **ИСПОЛНИТЕЛЬ** Давыдова Ю.М/ \_\_\_\_\_ /